

Rapport de planification

Révision partielle du plan de quartier

**« Zone centrale du Masterplan n° 2 »
(ZPO 8.5 « Zone centrale du Masterplan »)**



Orthophoto du périmètre du plan de quartier « Zone centrale du Masterplan n° 2 » (en blanc) avec le périmètre du projet « Maison de la santé » dans le secteur 3 (en rouge : zone constructible en surface ; en rouge clair : surfaces de raccordement)

Version pour le dépôt public

Bienne, février 2024

Sommaire

1	Contexte et motif de la planification	2
2	Consignes de rang supérieur	5
3	Teneur de la planification	7
4	Évaluation et appréciation de la planification	10
5	Procédure	10

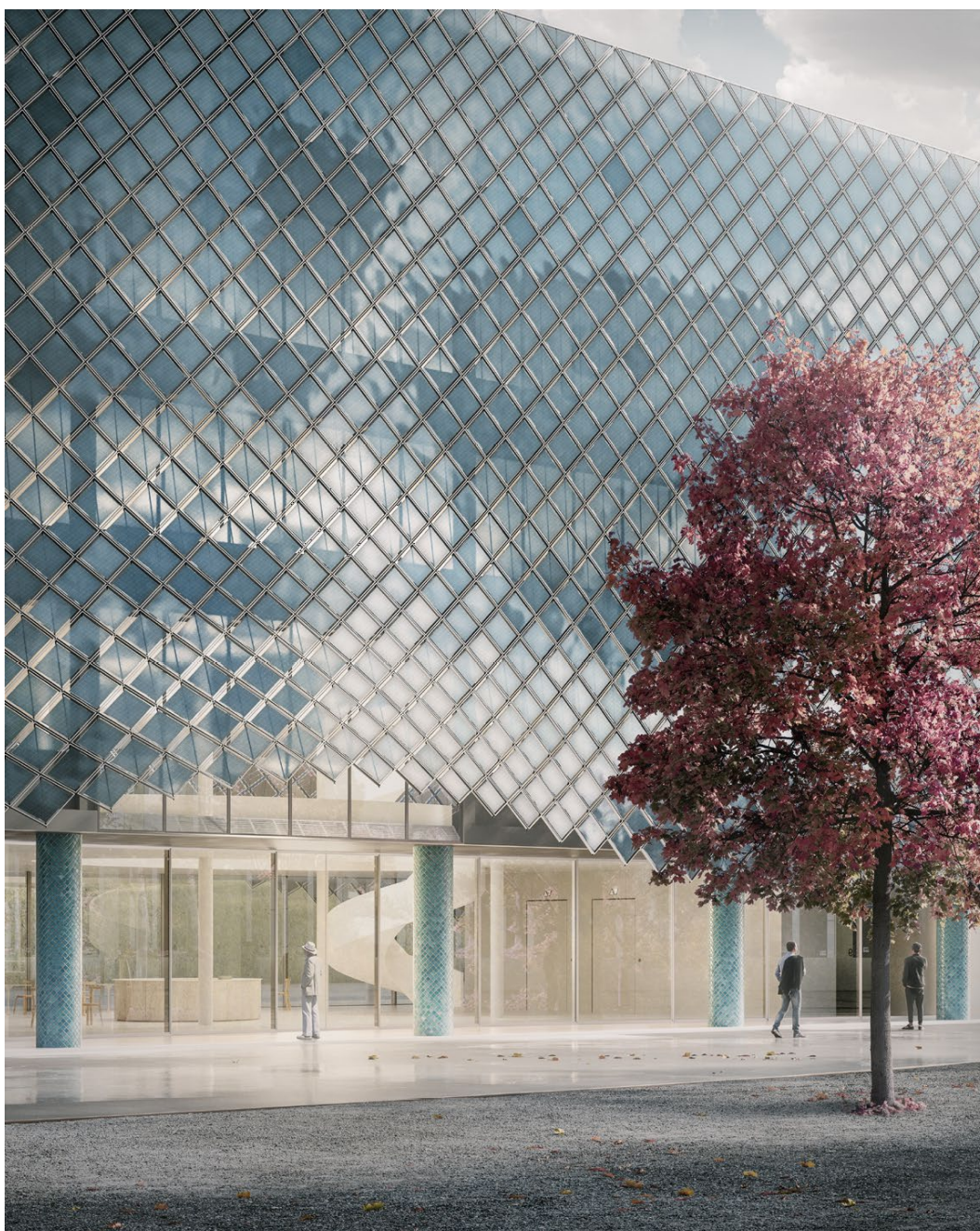


Illustration 1 : visualisation de la façade du projet « LUMIÈRE » (selon le rapport final du mandat d'étude)

1 Contexte et motif de la planification

Située à proximité immédiate de la gare de Bienne et dotée d'importantes voies piétonnes en direction du lac de Bienne, la zone à planification obligatoire (ZPO) « Zone centrale du Masterplan » constitue un pôle de développement attrayant pour la ville. Le périmètre du plan de quartier « Zone centrale du Masterplan n° 2 », entré en vigueur le 25 septembre 2013, se trouve au nord de la ZPO (c'est-à-dire au sud de la gare). Le site se situe entre la rue d'Aarberg, le « Campus Biel/Bienne » et la place Robert-Walser à la sortie sud de la gare.

Au cours des précédentes étapes de développement, différentes entreprises actives dans le domaine des prestations de service (communication, médias, conseils), des institutions de formation, un parc d'innovation, ainsi que la résidence pour personnes âgées « Residenz au lac » et ses logements se sont établis dans le périmètre du plan de quartier, plus précisément dans les secteurs 1 et 2 de ce dernier.

Le secteur 3, au nord du plan de quartier, concerne la parcelle RFB n° 6891 située à la rue d'Aarberg 72. La Ville de Bienne a acquis ce terrain dans les années 1990, avant de mettre le bâtiment existant à la disposition du centre culturel pour les jeunes X-Project dès les années 2000. Lorsque le centre culturel a déménagé, il a été possible de développer l'ensemble du secteur 3. Condition préalable à la (re)construction de ce site : la réalisation d'une procédure d'assurance-qualité sous la forme d'un mandat d'étude sur invitation.

En sa qualité de propriétaire foncière des parcelles n° 6891, 10971 et 4075 situées dans le périmètre du plan de quartier, la Ville de Bienne a cédé le terrain de la parcelle n° 6891 en droit de superficie à la société Kimball SA, maître d'ouvrage et organisatrice du mandat d'étude ad hoc. La procédure d'approbation du contrat de droit de superficie par les organes politiques compétents de la Ville de Bienne s'est déroulée en parallèle du mandat d'étude. Le Conseil de Ville de Bienne a approuvé le contrat de droit de superficie les 19 et 20 octobre 2022.

Dans le sillage du déplacement prévu du Centre hospitalier Biel-Bienne à Brügg, un centre de compétences axé sur la prévoyance vieillesse et les soins médicaux ambulatoires spécialisés doit voir le jour à la rue d'Aarberg 72 (dans le secteur 3 du plan de quartier) sous le nom de « Maison de santé et de prévention ». L'objectif est de proposer un service facilement accessible pour les traitements ambulatoires des maladies chroniques sous la forme d'un centre de compétences interdisciplinaire (le Centre hospitalier Bienne SA étant le locataire principal). À côté, le maître d'ouvrage prévoit d'autres affectations dans le secteur de la santé et du social.

Ainsi, au lieu de reconstruire le bâtiment existant, devenu vétuste, la tâche consiste à imaginer une nouvelle bâtisse répondant aux prescriptions en matière de construction, tout en respectant également les travaux préliminaires et les prescriptions supplémentaires. Par la même occasion, les limites parcellaires doivent être adaptées

sur le périmètre défini dans la réglementation fondamentale en matière de construction. Une planification urbanistique test, un plan directeur (*masterplan*) et des études de faisabilité constituaient déjà des bases essentielles pour le développement du site et pour le périmètre au sens large concerné par les plans de quartier en vigueur dans la ZPO. Les résultats ont également été ajoutés comme conditions dans le mandat d'étude relatif au projet de la Maison de santé.



Illustration 2 : périmètre du projet conformément au mandat d'étude relatif à la Maison de santé (en bleu : zone constructible en surface)

Afin de garantir la qualité du projet, Kimball SA a mené en 2022 – en étroite collaboration avec la Ville de Bienne en sa qualité de superficiante – un mandat d'étude parallèles sur invitation conformément au règlement SIA 143. La proposition de projet recommandée dans le cadre de cette procédure pour la suite des travaux devait ensuite servir de base à la conception et à la réalisation.

Après une comparaison finale et une évaluation globale des qualités centrales et des potentiels, le comité d'évaluation de la procédure d'assurance-qualité a choisi en janvier 2023 à l'unanimité le projet du bureau d'architectes biennois « :mlzd » et a recommandé d'en poursuivre la réalisation et l'exécution conformément aux conditions de l'appel d'offres.

Comme mentionné dans le rapport final sur la procédure d'assurance-qualité (en allemand), le projet « LUMIÈRE » du bureau biennois « :mlzd » propose un concept général intéressant avec une solution convaincante pour la construction de la Maison de santé et de prévention à la rue d'Aarberg 72. Selon le rapport, le projet fournit aussi bien des réponses adéquates au contexte urbanistique qu'aux impératifs complexes liés à l'exploitation, tout en tenant compte des exigences élevées de l'organisatrice en matière

de durabilité dans les domaines de la construction et de l'exploitation. [...] L'étude de projet a convaincu par les réflexions approfondies, l'excellente qualité urbanistique et architecturale, ainsi que la fonctionnalité d'exploitation réussie, qui répond au mieux aux exigences de la Maison de santé de l'organisatrice.

Le comité d'évaluation estime que le projet proposé pour la Maison de santé pose les fondements nécessaires à la réussite des travaux à venir dans le cadre de la conception et de la réalisation.



Illustration 3 : vue de l'espace intérieur du projet « LUMIÈRE » (selon le rapport final du mandat d'études)

L'évaluation des résultats de l'étude a montré que le projet lauréat issu de la procédure d'assurance-qualité conduit à trois infractions mineures du plan de quartier en vigueur « Zone centrale du Masterplan n° 2 » du 25 septembre 2013. Différentes solutions ont été examinées, mais des dérogations s'imposent pour garantir la qualité ; elles sont clairement justifiées sur les plans architecturaux et fonctionnels. Il est donc nécessaire de modifier le plan de quartier pour réaliser le meilleur projet possible.

Les modifications nécessaires sont expliquées au chapitre 3. Elles concernent, d'une part, des dispositions pour ouvrages souterrains et, d'autre part, les superstructures des toits.

2 Consignes de rang supérieur

2.1 Prescriptions cantonales et régionales

Le périmètre du plan de quartier fait partie du pôle cantonal de développement « services ». Il figure également dans la Conception régionale des transports et de l'urbanisation (CRTU 2021) :



Illustration 4 : extrait de la CRTU 2021 avec une zone hachurée en bleu clair correspondant au pôle cantonal de développement « services » (périmètre violet pour les projets à incidence de trafic importante ; les pointillés violets signalent les zones de rénovation/valorisation/réaménagement du trafic individuel motorisé ; les points roses indiquent les zones de densification et de restructuration)

La réalisation du centre de prestations « Maison de santé » satisfait aux prescriptions de rang supérieur et contribue de manière importante à la réalisation des objectifs.

Le projet de planification dont il est question dans le présent rapport n'occasionnera vraisemblablement pas de contradictions par rapport à la CRTU ou à l'AP4. Il faudra plutôt s'attendre à des conséquences positives en faveur du centre de prestations.

Au niveau supracommunal, il faut également tenir compte du Plan directeur intercommunal de l'énergie de l'agglomération biennoise¹, dont certaines informations ne sont toutefois plus à jour. Pour la couverture des besoins en chaleur des bâtiments dans le périmètre du Masterplan, le plan directeur prévoit des rejets de chaleur de faible valeur énergétique, ainsi que l'exploitation de chaleur des eaux de surface et souterraines (mesure M04). Le projet de construction se trouve dans le périmètre du réseau énergétique renouvelable du lac de Biemme (conformément au portail de l'énergie de la Ville de Biemme, qui donne les périmètres actuels du réseau comme recommandations). Par conséquent, un approvisionnement efficace en chaleur au moyen d'énergies durables (photovoltaïque, eau du lac) a été ajouté comme condition au mandat d'étude.

2.2 Prescriptions communales : plan de quartier « Zone centrale du Masterplan n° 2 » (ZPO 8.5)

Au niveau communal, le plan de quartier « Zone centrale du Masterplan n° 2 » s'applique à la zone concernée. Il précise les prescriptions de rang supérieur de la zone à planification obligatoire « ZPO 8.5 zone centrale du Masterplan », en particulier pour le secteur partiel situé dans le périmètre 8.5.3.B. Si rien n'est précisé dans le règlement relatif aux affectations particulières, les prescriptions correspondantes de la réglementation fondamentale en matière de construction pour la zone à bâtir réglementaire s'appliquent.

Le plan de quartier en vigueur définit en particulier les points suivants :

- | | |
|----------------------------------|---|
| Nature et degré de l'affectation | <ul style="list-style-type: none">- Dans le secteur 3 du plan de quartier concerné par la présente planification, une surface brute de plancher maximale de 8 500 m² s'applique, dont 388m² au plus pour des affectations pour la vente. Sont réputées affectations pour la vente, les boutiques et magasins couvrant les besoins d'approvisionnement journaliers et périodiques. Dans ce domaine, les transferts d'affectations sont permis entre secteurs (art. 3).- Cinq niveaux au plus sont autorisés, les bâtiments ne devant pas dépasser une hauteur de 18 m 50. |
| Prescriptions conceptuelles | <ul style="list-style-type: none">- Toits plats, pas de niveau en attique dans le secteur 3 et uniquement des infrastructures techniques et des montées d'escaliers qui ne dépassent pas 15 % au plus de la surface du toit (art. 5)- Bon effet général, façades discrètes |

¹ Communes de Biemme, Brügg et Nidau, Plan directeur intercommunal de l'énergie de l'agglomération biennoise, 28 janvier 2015

- Aucun élément de construction saillant ne doit dépasser les alignements (conformément au règlement des alignements) à part les éléments de construction souterrains ; art. 6 et 7).
- Équipement technique
- Les accès pour le stationnement de véhicules à moteurs ne sont admis qu'à l'emplacement désigné à cet effet dans le plan de quartier. L'accès existant au sud du secteur 3 doit être supprimé au plus tard lors de la réalisation de nouvelles constructions dans ce même secteur. (art. 10).
 - L'octroi de permis de construire pour les secteurs 1 et 3 est subordonné à un accord contractuel concernant l'aménagement, la réalisation, le financement et l'exploitation des installations d'équipement général et de détail conclu entre la Ville de Bienne et les maîtres d'ouvrage de ces secteurs. (art. 12).
- Marge de manœuvre pour la planification du tram régional
- Réserve d'un domaine au nord (à la frontière avec les installations de la gare CFF) où l'éventuelle réalisation d'un moyen de transport sur rail ne serait pas entravée par des mesures de construction ou autres.

2.3 Plan directeur communal Masterplan (ZPO 8.5 « Zone centrale du Masterplan »)

Le plan directeur communal Masterplan approuvé en 1997 n'est plus actuel. Il fait actuellement l'objet d'un examen dans le cadre de l'élaboration d'un concept d'affectation pour le secteur de la gare de Bienne.

Les modifications du plan de quartier prévues dans cette révision partielle n'ont pas de conséquences sur le contenu du plan directeur.

3 Teneur de la planification

La mise en œuvre de la meilleure solution sur le plan qualitatif pour le projet du terrain constructible 3 du plan de quartier « Zone centrale du Masterplan n° 2 » entraîne trois modifications du plan de quartier du 25 septembre 2013. Ces modifications portent sur les points suivants :

3.1 Sous-sol

Le garage souterrain prévu dans le présent projet dépasse sur le secteur V2 (équipement de détail) au sud du bâtiment sur une profondeur de quelques mètres et au

nord dans le périmètre « marge de manœuvre pour la planification du tram régional ». Dans les deux cas, des constructions souterraines n'ont, pour l'instant, pas été autorisées conformément au plan de quartier. De plus, des accès souterrains pour les installations techniques, ainsi que pour les sapeurs-pompiers et la protection incendie sont nécessaires. Ces éléments confèrent davantage d'efficacité à la future construction.

Le plan de quartier est modifié en ce sens, la zone destinée aux constructions souterraines étant complétée avec les surfaces supplémentaires nécessaires (voir image 5). Les accès souterrains sont ajoutés au règlement de quartier.

Ces modifications permettent de conserver de grandes zones perméables dépourvues d'éléments de construction souterrains au sud et au nord du bâtiment. À ces endroits, il est ainsi possible de planter des arbres à racines profondes.

Complément de l'art. 7, al. 2, du règlement de quartier :

Secteurs pour ouvrages souterrains 1 ...

2 Les sauts de loup, les sorties de secours, les passages souterrains et autres semblables peuvent dépasser de 1 m au maximum les secteurs 1 à 3 et les secteurs réservés aux constructions souterraines.

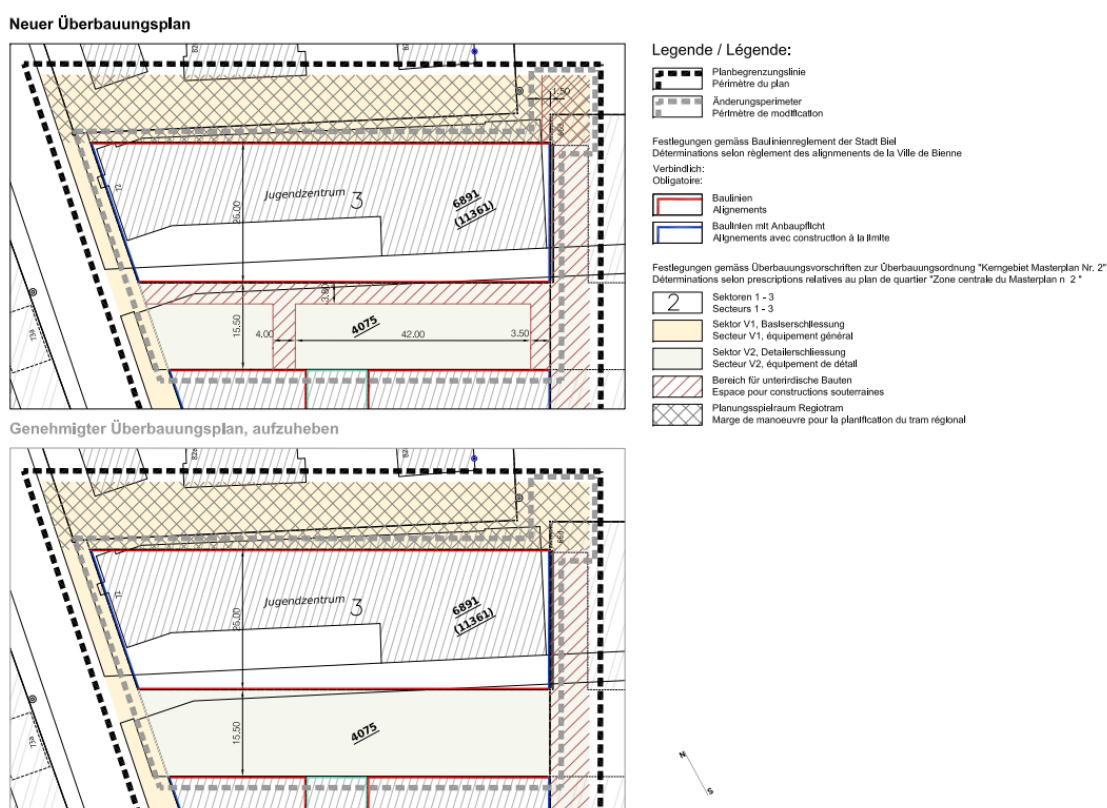


Illustration 5 : extrait du NOUVEAU plan de quartier (en haut) et approuvé/à supprimer (en bas) ; hachures : éléments de construction souterrains

3.2 Superstructures

Avec la modification mineure du plan de quartier, l'art. 4 du règlement de quartier est aussi complété, de sorte que dans le secteur 3 les infrastructures techniques ne doivent pas dépasser 30 % au plus. Cette valeur correspond à la prescription du règlement de construction de la Ville de Bienne pour la zone à bâtir régulière. Elle est pour ainsi dire impérative dans le cadre des affectations prévues.

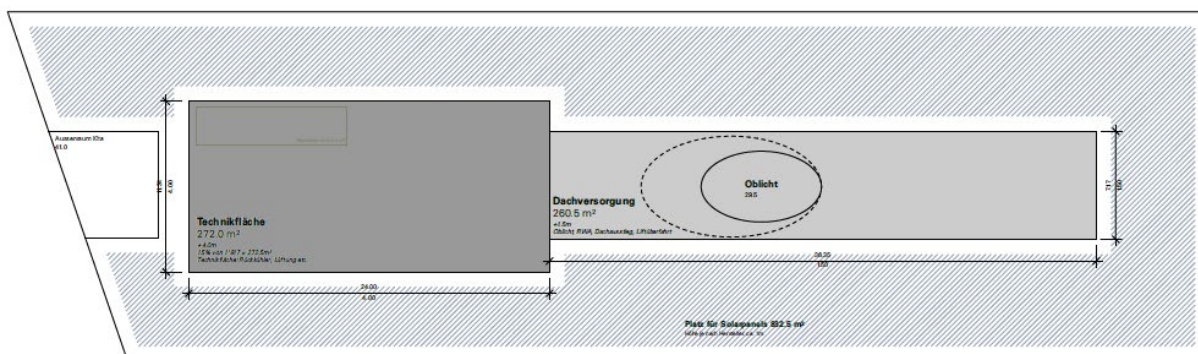


Image 7 : extrait de la vue du toit selon la demande préalable 12082 (projet lauréat « LUMIÈRE »)

Complément de l'art. 4, al. 6, du règlement de quartier :

Nombre de niveaux, hauteur des bâtiments et conception des toits

Les dispositions suivantes de la police des constructions s'appliquent aux secteurs 1 à 3 :

- Nombre de niveaux maximal : 5
- Conception des toits : seuls des toits plats sont admissibles.
- Dans le secteur 1, un niveau en attique supplémentaire avec une hauteur maximale de façade de 4 m est autorisé dans le secteur délimité à cet effet dans le plan de quartier.
- Aucun niveau en attique supplémentaire n'est autorisé dans les secteurs 2 et 3.
- Hauteur maximale des bâtiments : 18 m 50
- Seules des infrastructures techniques et des montées d'escaliers sont admissibles au-dessus du plus haut niveau pour les secteurs 2 et 3 et au-dessus du niveau en attique dans le secteur 1. Au total, elles ne doivent pas dépasser 15 %, ou 30 % dans le secteur 3, de la surface du toit au-dessus du niveau le plus haut ou du niveau en attique. Les installations solaires dépendant de leur emplacement ne sont pas soumises à cette restriction de surface.

4 Évaluation et appréciation de la planification

Les modifications prévues du plan de quartier « zone centrale du Masterplan n° 2 » du 25 septembre 2013 n'entraînent pas de conséquences ou, le cas échéant, très mineures, en comparaison avec les prescriptions du plan de quartier en vigueur. Les dispositions du plan de quartier sur la nature et le degré de l'affectation, ainsi que sur les équipements techniques ne sont pas concernées. Les prescriptions conceptuelles sont certes modifiées, mais il s'agit plutôt de détails. Ces derniers se justifient par les résultats de la procédure d'assurance-qualité et se révèlent nécessaires pour mettre sur pied le projet lauréat « Maison de santé » et son excellente qualité urbanistique.

Par conséquent, les modifications du plan de quartier sont considérées comme mineures.

La modification partielle mineure du plan de quartier ne change pas non plus les conséquences de la planification par rapport à celles qui étaient attendues dans le cadre du plan de quartier en vigueur. Il s'agit ici aussi bien du trafic que du bruit, ainsi que d'autres aspects liés à l'environnement ou à la nature. Ces thèmes ne seront donc pas abordés plus en détail dans le présent rapport.

5 Procédure

Après discussion avec l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT), la modification partielle du plan de quartier « Zone centrale du Masterplan n° 2 » fera l'objet d'une procédure de modification mineure selon l'art. 122, al. 7, OC, avec un dépôt public de 30 jours selon l'art. 60 LC et la publication simultanée de la décision de procédure assortie d'un délai de recours.

La procédure de planification menée jusqu'ici peut se résumer comme suit :

Examen préalable	Le dossier de planification n'a pas été soumis à un examen préalable formel. Le contenu et la procédure ont fait l'objet d'un entretien de coordination avec l'OACOT le 22 août 2023, à l'occasion duquel les questions ouvertes ont pu être clarifiées.
Arrêté du Conseil municipal	Le Conseil municipal a approuvé la modification partielle du plan de quartier « Zone centrale du Masterplan n° 2 » (ZPO 8.5 « Zone centrale du Masterplan »), ainsi que la procédure conformément à l'art. 122, al. 7, OC, le 21.02.2023.
Dépôt public, procédure d'opposition / procédure de recours	L'arrêté relatif à la modification partielle et à la procédure (modifications mineures) a été publié le 09.04.2023. Partie à compléter en fonction de la situation : ...Aucune opposition n'a été formée dans le délai de 30 jours. / Une opposition a été formée... / Aucun recours n'a non plus été formé à l'encontre de la décision de procédure. ...